New Brunswick Housing Corporation

Annual Report 1982-1983

Board of Directors

Mr. E. Campbell
Chairman
Mr. K. C. Scott
Vice-Chairman
Mrs. G. Bergeron
Mr. A. Harquail
Mr. V. Ireton
Mrs. R. Murray
Mr. G. Ring

Board of Directors from left to right: Mr. V. Ireton, Mr. K.C. Scott, Mr. Eugene Campbell.
Back row: Mrs. G. Bergeron, Mrs. R. Murray, Mr. G. Ring, Mr. A. Harquail.

Office of the President
New Brunswick Housing Corporation

Bureau au Président
Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

December 1, 1983

The Honourable John B. M. Baxter, Q.C.
Minister of Finance and
Minister for the New Brunswick Housing Corporation
Province of New Brunswick
Fredericton, New Brunswick

Dear Mr. Baxter:

On behalf of the Board of Directors, I have the pleasure to submit to you the sixteenth Annual Report of the New Brunswick Housing Corporation and the financial statements for the year ended March 31, 1983.

Yours very truly,

R. S. MacLaggan
President

President's Message

R. S. MacLaggan

Residential construction activity was at a virtual standstill during the first six months of the 1982-83 fiscal year. Mortgage rates quoted by institutional lenders stood at the 18-19% level until the September / October period when interest rates began their decline. By this time, however, the peak construction season had passed and though some activity was generated as a result of the decline, the provincial housing sector was forced to wait until the warmer weather to experience a return to a more positive outlook for the sector.

Investors and consumers viewed the declining interest rate situation with caution, wondering if the rates would continue to decline or if they would again rise to extremely high levels. Government programs were introduced in the late autumn / early winter, to stimulate the homeownership segment of the industry.

By January many consumers who had been awaiting a more favourable economic climate prior to constructing a new home, were ready to consider a residential construction venture. Lower interest rates were the key to this increased interest in new homeownership units and the provincial Homeownership Promotion Plan coupled with the federal government's Canadian Homeownership Stimulation Program provided any additional incentive required to help reach this decision. Housing starts for the January to March 1983 period were at the highest level recorded in several years.

At the mid-point of the fiscal year the government went to the people to receive an additional four-year mandate for their programs and policies. Housing issues and concerns played a substantial role in the election debate.

Upon re-election, the Government directed the New Brunswick Housing Corporation to become involved in the development and delivery of a number of new housing initiatives. These initiatives were directed, in the main, towards the relief of the negative impacts of the then present recession on the residential construction sector, homeownership and, in particular, on the housing needs of low income families and individuals.

Over the six-week period from the first of November to mid-December, the staff of the Corporation developed two new mortgage relief programs. The Mortgage Assistance Program was directed towards the provision of financial assistance to homeowners caught in the interest rate squeeze upon renewal of their mortgages. The Homeownership Promotion Plan was directed towards alleviating the negative impact of current high interest rates on new residential construction activity and entry into the homeownership market.

The Corporation staff was also directed to examine the present shelter allowance programme with the view towards reducing the qualifying age limit for the Rental Assistance to the Elderly Program (RATE), to 60 years of age and towards the development of a new shelter allowance program for mentally or physically disabled adult renters.

In addition, the Corporation staff was requested to investigate and report on the feasibility of introducing a government sponsored mortgage insurance program for all New Brunswick homeowners. The insurance scheme proposed would provide coverage against a sudden unexpected loss of income which could place the homeowner in extreme financial distress vis-à-vis his mortgage commitment.

The past year also saw the main focus of housing switch from new construction activity to the renovation and rehabilitation of existing housing stock. The New Brunswick Housing Corporation strongly supported the rehabilitation sector through its Home Improvement Loan Program, the Joint Residential Rehabilitation Assistance Program, the Residential Rehabilitation Assistance Program and the Emergency Repair Program. During the past fiscal year the New Brunswick Housing Corporation facilitated over $13 million in rehabilitation activity.

At the end of the fiscal period the housing sector was looking forward to a return to a more stable level of activity and a brighter future. Corporation staff cautioned the industry, however, not to expect the return of a housing boom as evidenced in the early to mid 70's. The Corporation felt that the high level of residential construction activity was the result of a substantial pent-up demand which had accumulated over the 1980-82 period of high interest rates and would not be sustained over the medium to long term. The end of the fiscal period, therefore, was a time of cautious exuberance as all players in the residential construction arena — government, industry and consumers waited to see what the next twelve-month period would bring.

Mortgage Relief

Mortgage Assistance Program
Homeownership Promotion Plan

To help counteract the decline in housing activity and the effect of high interest rates the Government of New Brunswick, during the fall of 1982, announced the introduction of two mortgage relief programs.

THE MORTGAGE ASSISTANCE PROGRAM was designed to assist homeowners in meeting increased mortgage payments upon mortgage renewal during periods of exceptionally high interest rates.

THE HOMEOWNERSHIP PROMOTION PLAN was implemented to assist individuals and families in the acquisition of a new or first home during periods of extremely high interest rates and to help stimulate the residential construction industry.

Presentation of first Mortgage Assistance Program cheque by John B. M. Baxter, Q. C. Minister for the New Brunswick Housing Corporation to Mr. & Mrs. James Parr of Fredericton.

MORTGAGE RELIEF PROGRAMS 1982-1983

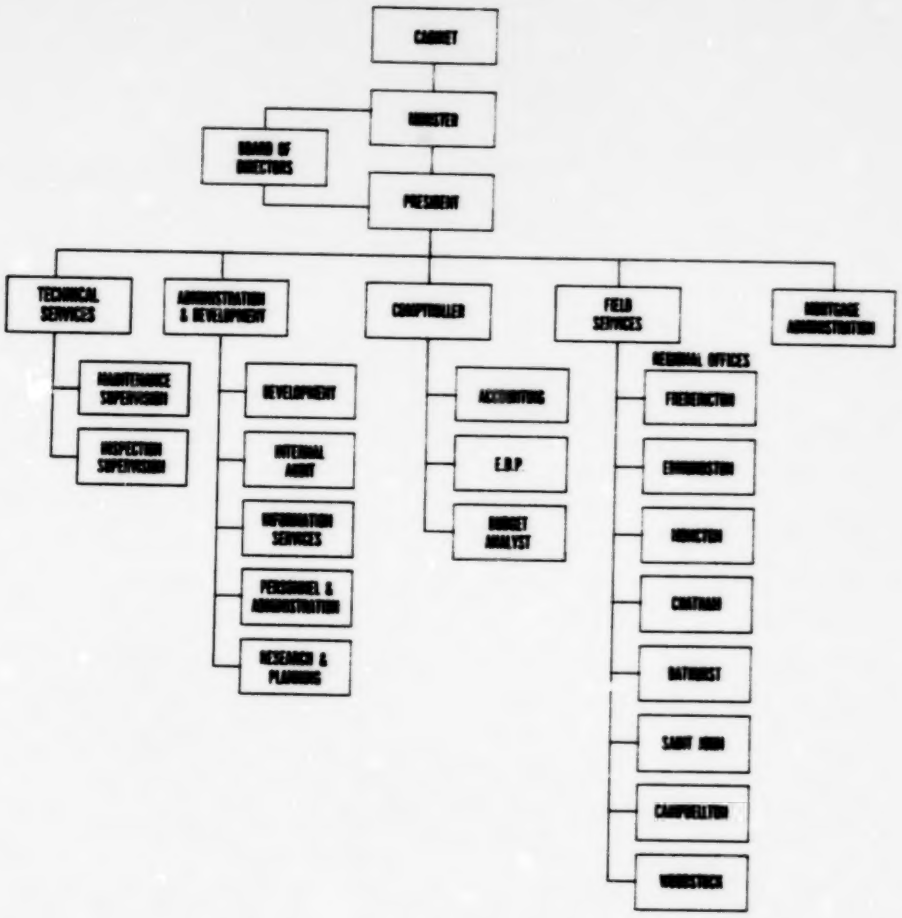
Mortgage Assistance Program
Homeownership Promotion Plan

COUNTY NAME	# OF MAP CLIENTS	AVERAGE MAP BENEFIT	TOTAL MAP BENEFIT PAID	# OF HOPP CLIENTS	AVERAGE HOPP BENEFIT	TOTAL HOPP BENEFITS PAID	GRAND TOTAL MAP / HOPP
Albert	497	$25.64	$ 63,363.23	58	$30.92	$ 7,391.96	$ 70,755.19
Carleton	166	21.11	21,121.08	19	26.83	2,416.25	23,537.33
Charlotte	130	24.10	16,534.18	38	24.48	4,838.63	21,372.81
Gloucester	927	22.57	118,292.69	105	25.22	13,385.90	131,678.59
Kent	239	18.59	30,401.55	37	22.63	4,713.04	35,114.59
Kings	826	28.41	105,485.37	137	29.68	17,473.06	122,958.43
Madawaska	669	21.78	85,291.04	62	28.57	7,894.30	93,185.34
Northumberland	362	21.26	46,082.35	47	20.30	3,981.76	52,064.11
Queens	42	22.02	5,333.61	6	20.31	630.37	5,963.98
Restigouche	435	20.89	55,469.49	36	24.29	4,585.33	60,054.82
St. John	903	26.65	115,299.20	180	26.18	22,972.71	138,271.91
Sunbury	240	27.24	30,508.22	34	27.10	4,322.52	34,830.74
Victoria	199	20.89	25,281.29	22	17.74	2,796.22	28,077.51
Westmorland	1,382	24.98	176,422.32	214	27.08	27,429.03	203,852.15
York	1,346	28.05	171,835.42	146	29.05	18,630.08	190,465.50
	8,363		$1,066,721.04	1,141		$145,461.96	$1,212,183.00

The program benefits took the form of financial assistance for twelve months equivalent to a 2% reduction in mortgage interest rates to those applicants holding a 14% or higher rate. Those holding mortgages with rates of less than 14% qualified to have their interest rates reduced to a 12% equivalent.

Both programs were operational by December 1, 1982 with a staff complement of twenty-one. The benefits to homeowners were retroactive to September 1982 and by the end of the fiscal year, 9,504 active clients had received a total of $1,212,183.00.

Organizational Chart



Loans Programs

Renovations to this house in Minto were made possible with an N.B. Housing — Home Improvement Loan.

A large segment of the Province's lower income families were provided with financial assistance for the purpose of improving their housing conditions during the past year.

During the fiscal year ended on March 31, 1983 one thousand five hundred and five (1,505) loans were approved under the various home improvement and rehabilitation programs offered by the Corporation. As well, three hundred (300) new construction loans were approved during the same time period. One hundred and sixty-seven (167) grants totalling $295,200 for the installation of wells and septic tanks were also approved under the North East Subsidiary Agreement and one thousand five hundred and ninety-eight (1,598) residents of the province received New Homeowner Energy Conservation Grants.

The number of Home Improvement Loans approved in 1982-83 increased from the previous year by over 16%. The majority of these loans included a forgiveable portion funded by Canada Mortgage and Housing Corporation under the Residential Rehabilitation Assistance Program. During the fiscal year, the maximum amount of this forgiveable loan, which is based on income, was increased from $3,750 to $5,000 for owner-occupied single family dwellings and to $6,500 where the renovations

This house was built under the New Construction Loan Program.

undertaken are to make the unit more accessible to a disabled person.

The number of New Construction Loans approved during the fiscal year decreased by approximately 11% in comparison to 1981-82. In order to keep this program serviceable, the Corporation will be proposing amendments to the regulations to increase both the maximum loan amount available as well as the maximum qualifying income. These changes will keep the New Construction Loans Program in tune with current economic conditions.

MORTGAGE PORTFOLIO AS OF MARCH 1983

	# OF MORTGAGES / LOANS	TOTAL ASSET VALUE
Cooperative Housing	855	$ 27.839.119
Graduated Payment Mortgages	44	2.003.921
Home Improvement Loans	8.114	18.936.436
New Construction Homeownership	2.970	22.954.190
Young Married Couples (Kouchibouguac Project)	31	205.302
Rural & Native Housing	1.137	38.747.839
Totals	13.151	$110.686.807

COMMITTED LOANS AND GRANTS BY COUNTY FOR FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1983

COUNTY	NEW CONSTRUC-TION	HOME IMPROVE-MENT	JOINT RRAP		CMHC RRAP		$500 ENERGY GRANT	CIC GRANT*	TOTAL $ VALUE
			# Grants	# Loans	# Grants	# Loans			
Albert	1	—	43	28	6	1	95	—	$ 302.350
Carleton	32	15	152	104	16	16	96	—	$ 1.608.175
Charlotte	9	6	192	59	15	3	71	—	$ 954.525
Gloucester	43	24	201	97	47	34	253	107	$ 2.099.590
Kent	27	1	108	92	37	9	91	—	$ 1.255.550
Kings	9	5	172	56	13	5	203	—	$ 915.775
Madawaska	33	1	81	49	52	50	60	—	$ 1.270.125
Northumberland	39	40	220	208	83	6	112	23	$ 2.595.625
Queens	5	3	87	49	13	6	18	—	$ 608.125
Restigouche	30	15	86	40	22	15	59	37	$ 1.069.550
St. John	6	32	22	3	1	—	67	—	$ 316.275
Sunbury	8	8	62	35	1	2	17	—	$ 491.725
Victoria	19	2	163	100	17	13	93	—	$ 1.351.275
Westmorland	23	11	133	101	23	12	175	—	$ 1.342.825
York	16	9	207	120	22	18	188	—	$ 1.662.075
Total	300	172	1.929	1.141	368	192	1.598	167	$17.843.565

Provincial Funds	$ 8.462.475
Federal Funds	$ 9.381.090

*CIC grant available only in Gloucester and Restigouche Counties and the Parish of Alnwick in Northumberland County

The New Brunswick Housing Corporation currently administers a portfolio of 4,190 units of senior citizen and family public housing throughout the Province.

The provincial share of the total $11,840,300 operating budget was $5,229,752 for last year, with the federal portion being $6,610,548.

During 1982-83 the Corporation awarded contracts for the construction of two previous commitments for senior citizen housing projects in Fredericton and Saint John. The Saint John project will contain 79 units and will form part of the Market Square Complex which is scheduled for completion next year. These projects are cost-shared on a 75% federal and 25% provincial basis.

Early construction of the Market Square Senior Citizens Housing Complex — March 1983

PUBLIC HOUSING UNITS BY TYPE BY MUNICIPALITY FOR THE FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1983

Municipality	Family Sec. 43 NHA*	Senior Citizens Sec. 43 NHA	Fed. - Prov. Sec. 40 NHA Family & Senior Citizen	Family Rent Supplement Sec. 44 (1) (A) NHA	Senior Citizen Designation Sec. 44 (1) (B) NHA
Bathurst	265	40	—	—	—
Bas-Caraquet	—	10	—	—	—
Bath	—	10	—	—	—
Beresford	—	10	—	—	—
Blackville	—	10	—	—	—
Black's Harbour	—	10	—	—	—
Buctouche	33	10	—	—	—
Campbellton	171	40	—	—	—
Caraquet	21	20	—	—	—
Centreville	—	10	—	—	—
Chatham	53	46	—	—	—
Chipman	—	10	—	—	—
Clair	—	10	—	—	—
Coverdale	16	—	—	—	—
Dalhousie	18	20	—	—	—
Dieppe	28	10	—	—	—
Doaktown	—	10	—	—	—
Dorchester	—	10	—	—	—
Edmundston	99	61	—	—	—
Fredericton	128	145	35	—	—
Gagetown	—	10	—	—	—
Grand Anse	—	24	—	—	—
Grand Falls	31	20	—	—	—
Hampton	—	10	—	—	—
Hartland	—	10	—	—	—
Hillsborough	—	10	—	—	—
Jacquet River	—	16	—	—	—
Kedgwick	—	20	—	—	—
Lameque	—	10	—	—	—
Minto	—	10	—	—	—
Moncton	310	166	103	—	[illegible]
Newcastle	44	22	—	—	—
Nackawic	—	10	—	—	—
Neguac	—	10	—	—	—
Norton	—	10	—	—	—
Paquetville	—	10	—	—	—
Perth-Andover	—	10	—	—	—
Petitcodiac	—	10	—	—	—
Petit Rocher	—	10	—	—	—
Plaster Rock	—	10	—	—	—
Pointe Verte	—	10	—	—	—
Port Elgin	—	10	—	—	—
Quispamsis	—	20	—	—	—
Riverside-Albert	—	10	—	—	—
Rogersville	—	10	—	—	—
Richibucto	40	10	—	—	—
Sackville	1	20	—	—	—
Saint Andrews	—	14	—	—	—
St. Antoine	—	10	—	—	—
St. Francois	—	10	—	—	—
Saint John	112	333	582	26	—
St. Joseph	—	—	—	—	[illegible]
St. Jacques	—	10	—	—	—
St. Leonard	—	20	—	—	—
St. Louis	48	10	—	—	—
Salisbury	—	10	—	—	[illegible]
Shediac	—	20	—	—	—
Shippagan	35	10	—	—	—
Ste. Anne	—	10	—	—	—
St. George	—	10	—	—	—
St. Stephen	—	28	—	—	—
St. Quentin	—	18	—	—	—
Sussex	20	30	—	—	—
Tracadie	34	10	—	—	—
Woodstock	—	38	—	—	—
Total (column)	1,507	1,581	720	26	[illegible]
Total (NHA Sections)	3,088		720	382	
TOTAL	4,190				

* National Housing Act

R.A.T.E. — Rental Assistance To The Elderly

The Rental Assistance to the Elderly Program (R.A.T.E.), which provides direct cash assistance to lower income senior citizens living in private rental accommodations, continued to be very active during fiscal 1982-83 with assistance provided to an average of 1,000 clients per month, (1,013 as of March 1983) for a total subsidy of $509,935.00. This represents considerable activity in the Corporation's continued efforts to assist senior citizens of the Province.

At the end of the fiscal year, the Rental Assistance Program was being considered for possible extension. This review was directed toward reducing the qualifying age limit for seniors to 60 years and to extending the program to include mentally and physically disabled adults of low income.

R.A.T.E. (Rental Assistance To The Elderly) ACTIVITY FOR FISCAL PERIOD ENDING MARCH 31, 1983

	CLIENT DATA AS OF MARCH 31, 1983		ESTIMATE OF TOTAL SUPPLEMENT PAID BY COUNTY FISCAL 1982-83
COUNTY	TOTAL # CLIENTS APPROVED	AVERAGE SUPPLEMENT	TOTAL SUPPLEMENT
Albert	17	$57.94	$ 8,668.89
Carleton	39	$44.26	$ 19,377.53
Charlotte	25	$34.24	$ 12,748.37
Gloucester	58	$53.98	$ 29,066.29
Kent	63	$57.14	$ 31,615.97
Kings	25	$39.12	$ 12,748.37
Madawaska	84	$52.62	$ 42,324.60
Northumberland	57	$50.65	$ 28,556.36
Queens	4	$28.25	$ 2,039.74
Restigouche	74	$52.30	$ 37,225.25
St. John	285	$47.18	$143,291.73
Sunbury	13	$42.31	$ 6,629.15
Victoria	34	$50.62	$ 17,337.79
Westmorland	163	$52.72	$ 82,099.53
York	72	$45.47	$ 36,205.38
Total	1,013	$49.51	$509,935.00

Urban Renewal

City of Saint John — North End

The implementation stage of this project actively continued during the fiscal year 1982-83. The Urban Renewal Extension Agreement, signed in October 1980 allocated an additional $7.2 million, cost-shared on a 50% federal, 20% provincial and a 30% municipal basis.

The utilities and municipal works (street improvements and pedestrian ways) were the major items put in place during the year. Eligible works were concentrated on the municipal streets and the partnership acquired lands adjacent to the Market Square Development, in order to complete these facilities by the official opening date of May 17, 1983.

The land on which this development is being constructed was assembled and prepared for use under the original North End Urban Renewal agreement and this land has been either sold or leased by the partnership for the Central Building Complex, the hotel and the three housing developments on the site.

This urban redevelopment project is nearing completion. Most of the originally assembled land of approximately 250 acres has been developed on a replanned road and street network with commercial, hotel complexes, office and similar types of facilities.

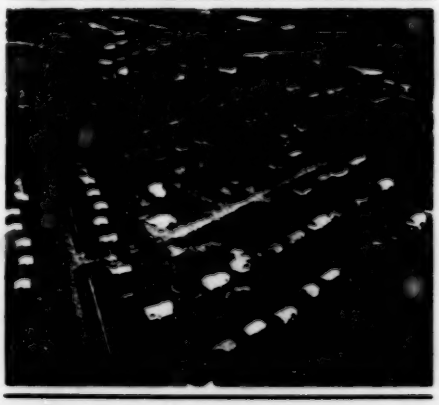
Land Assembly Program

The sale of serviced lots was again very slow during the 1982-83 fiscal year, due mainly to high interest rates and a soft housing market which resulted in a very limited demand for residential building lots during the 1982 building season.

With the lowering of interest rates late in the year, an increase in demand was generated. Therefore, a new thrust to move the Corporation's inventory was initiated, with a substantial increase in sales being realized in the first quarter of 1983.

With the lowering and stabilizing of interest rates, the outlook for the housing industry in general looks brighter for the next two building seasons. With this increase in demand for building lots, the Corporation anticipates a substantial reduction in lot inventory. Although there are no immediate plans to expand the land assembly program, the Corporation will be working closely with the municipalities and the private sector to ensure that an adequate supply of serviced lots is available in the incorporated municipalities.

As of March 31, 1983, the Corporation held title to approximately 968 serviced lots for the purpose of constructing single or semi-detached dwellings, 44 acres of serviced land for the construction of multiple purpose projects and 1,740 acres of undeveloped land with a total value of $14,480,184.00.



Aerial photo of Southwood Park Subdivision Fredericton.

Demonstrative Housing Program

The Corporation completed construction of six demonstrative housing units during the last fiscal year. Houses were opened to the public during the summer. Hostesses explained the various energy saving techniques and systems to the visitors who numbered approximately 4,000.

Monitoring of energy use for various components, water quantity, and humidity in the units was carried out during the winter months and will continue for at least one more heating season.

The Corporation also undertook the retrofitting of three existing units purchased the previous year. The retrofits have been completed. Monitoring has started and will continue for two heating seasons.

Due to economic realities, the intended construction projects for 1983 were subsequently cancelled.

Rural and Native Housing Program

The Rural and Native Housing Program which is cost-shared 75% federally and 25% provincially, offers homeownership to low income rural residents as well as to Metis and Non-Status Indians living in rural environments.

During the past year, one hundred and four (104) Rural and Native units were constructed. The Department of Social Services selected twenty-two (22) clients for these units and the New Brunswick Association of Metis and Non-Status Indians assigned the remaining eighty-two (82) units. This brings the total number of Rural and Native units to 1,137 with a total subsidy of $1,496,368.

RURAL AND NATIVE HOUSING PROGRAM

FISCAL 1982-83

COUNTY	UNITS APPROVED	COMMITTED AMOUNT
Albert	1	$ 54,100
Carleton	22	1,022,400
Charlotte	—	—
Gloucester	8	403,100
Kent	3	136,700
Kings	5	248,500
Madawaska	6	308,100
Northumberland	14	710,100
Queens	3	143,200
Restigouche	19	952,600
Saint John	—	—
Sunbury	9	487,800
Victoria	6	295,300
Westmorland	4	146,300
York	4	194,900
Totals	104	$5,103,000

New Brunswick Housing Corporation

Financial Statements

Auditor's Report

The President and Board of Directors
New Brunswick Housing Corporation
Fredericton, New Brunswick

I have examined the balance sheet of the New Brunswick Housing Corporation as at 31 March 1983 and the statements of revenue and expenditure and changes in financial position for the year then ended. My examination was made in accordance with generally accepted auditing standards, and accordingly included such tests and other procedures as I considered necessary in the circumstances.

In my opinion, these financial statements present fairly the financial position of the Corporation as at 31 March 1983 and the results of its operations and the changes in its financial position for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles applied on a basis consistent with that of the preceding year.

J. S. Astle, C.A.
Auditor General

Fredericton, N.B.
29 November 1983

New Brunswick Housing Corporation

BALANCE SHEET, 31 MARCH 1983

ASSETS

	1983	1982
Cash and term deposits	$ 3,849,824	$ —
Accounts receivable (Schedule 1)	11,358,831	6,868,152
Prepaid expenditures	1,708,095	1,406,342
Property held for resale	3,059,506	3,971,186
Loans and mortgages receivable (Schedule 2)	111,589,312	101,744,549
Investment in projects (Schedule 3)	75,042,247	74,722,115
Fixed assets (Schedule 4)	825,577	729,725
Assets under capital lease (Note 5)	486,087	201,506
Other assets	1,549,673	701,629
Mortgage forgiveness fund	923,843	827,937
Public housing self-insurance fund	192,625	187,178
	$210,585,620	$191,360,319

LIABILITIES

	1983	1982
Bank overdraft	$ —	$ 57,980
Accounts payable (Schedule 5)	14,259,101	11,027,317
Holdbacks and deposits on construction contracts	352,490	1,432,644
Mortgages and advances:		
Canada Mortgage and Housing Corporation (Schedule 6)	107,121,904	100,038,021
Province of New Brunswick (Schedule 7)	86,857,323	77,344,639
Lease obligation (Note 6)	469,479	195,015
General reserve	408,855	249,588
Mortgage forgiveness fund	923,843	827,937
Public housing self-insurance fund	192,625	187,178
	$210,585,620	$191,360,319

Approved by the Board

R. B. McGloan, President

A. E. Hayward, Director

STATEMENT OF REVENUE AND EXPENDITURE FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 1983

	1983	1982
Revenue		
Contributions — Province of New Brunswick	$16,614,155	$ 9,000,000
Administration fees	1,477,539	1,563,076
Interest revenue (Note 4)	5,477,440	2,940,826
Interest reduction loan repayments	148,071	226,933
Miscellaneous revenue	96,407	146,151
Total revenue	23,813,612	13,876,986
Expenditure		
Administration (Schedule 8)	6,812,788	4,265,484
Contributions, grants and subsidies (Schedule 9)	5,315,535	2,242,112
Interest settlement (Note 7)	80,026	532,899
Portion of operating losses on housing projects:		
Provincial projects (Schedule 10)	5,838,129	5,229,752
Federal-provincial projects	363,044	227,135
Total expenditure	18,409,522	12,497,382
Excess of revenue over expenditure	5,404,090	1,379,604
Less: Amounts paid or payable to the Province	5,404,090	1,379,604
Net revenue	$ —	$ —

STATEMENT OF CHANGES IN FINANCIAL POSITION FOR THE YEAR ENDED 31 MARCH 1983

	1983	1982
Source of cash		
Current operations —		
Excess of revenue over expenditure	$ 5,404,090	$ 1,379,604
Add (deduct) non-cash items:		
Depreciation and amortization	317,969	212,971
Transfer to general reserve — neighbourhood improvement program	266,000	300,000
Gain on sale of fixed assets	(14,056)	(45,191)
	5,974,003	1,847,384
Less: Amounts paid or payable to the Province	5,404,090	1,379,604
	569,913	467,780
Decrease in prepaid expenditures	—	1,170,989
Decrease in property held for resale	911,680	—
Proceeds on sale of fixed assets	37,287	67,107
Increase in accounts payable	3,231,784	1,284,856
Increase in holdbacks and deposits	—	157,297
Increase in mortgages and advances		
Canada Mortgage and Housing Corporation	7,083,883	1,701,338
Province of New Brunswick	9,512,684	10,420,355
	21,347,231	15,269,722
Use of cash		
Increase in accounts receivable	4,490,679	2,064,227
Increase in prepaid expenditures	301,753	—
Increase in property held for resale	—	2,008,055
Increase in loans and mortgages receivable	9,844,763	8,666,696
Increase in investment in projects	320,132	2,076,807
Acquisition of fixed assets	1,295,213	963,883
Decrease in loan payable	—	3,200,000
Decrease in holdbacks and deposits	1,080,154	—
Grants under the urban renewal and neighbourhood improvement programs	106,733	121,022
	17,439,427	19,100,690
Increase (decrease) in cash during the year	3,907,804	(3,830,968)
Cash and term deposits, beginning of year	(57,980)	3,772,988
Cash and term deposits, end of year	$ 3,849,824	$ (57,980)

SCHEDULES TO THE FINANCIAL STATEMENTS
31 MARCH 1983

Schedule 1 — Accounts receivable

	1983	1982
Canada Mortgage and Housing Corporation	$11,021,345	$ 6,159,318
Housing authorities	143,286	541,059
Land sales	61,650	62,739
Municipalities	32,900	32,900
General	99,650	72,136
	$11,358,831	$ 6,868,152

Schedule 2 — Loans and mortgages receivable

	1983	1982
Co-operative housing program	$ 27,839,119	$ 32,199,512
Graduated payment mortgages	2,003,921	3,056,093
Interest reduction loans	910,956	1,129,253
Home-improvement loans	18,936,436	17,966,778
Home-ownership loans	22,954,190	20,622,052
Rural and native housing program (Note 4)	38,739,388	26,538,513
Young married couples program	205,302	232,348
	$111,589,312	$101,744,549

Schedule 3 — Investment in projects

	1983	1982
Land assembly projects		
Provincial	$13,177,138	$13,146,543
Federal-provincial	1,303,046	1,175,792
	14,480,184	14,322,335
Completed projects		
Public housing projects	61,600,533	61,580,453
Less: Accumulated amortization	1,379,005	1,180,673
	60,221,528	60,399,780
Projects under development		
Public housing projects	340,535	—
	$75,042,247	$74,722,115

Schedule 4 — Fixed assets

	Cost	Accumulated Depreciation	1983 Net Book Value	1982 Net Book Value
Buildings	$ 183,520	$ 39,910	$ 143,610	$ 101,302
Furniture & equipment	659,346	295,875	363,471	319,307
Automobiles	480,500	265,855	214,645	262,450
Washers, dryers and other	207,410	103,559	103,851	46,666
	$1,530,776	$ 705,199	$ 825,577	$ 729,725

Schedule 5 — Accounts payable

	1983	1982
Canada Mortgage and Housing Corporation	$ 1,830,791	$ 1,417,126
Province of New Brunswick — current	7,624,603	5,336,490
— long term	1,954,729	1,954,729
Contractors	68,684	559,403
Housing authorities	821,857	790,783
Municipalities	32,050	12,010
General	1,926,387	956,776
	$ 14,259,101	$ 11,027,317

Schedule 6 — Mortgages and advances Canada Mortgage and Housing Corporation

	1983	1982
Co-operative housing program	$ 20,434,485	$ 23,368,412
Interest reduction loans	602,543	810,125
Land assembly projects	4,244,409	4,491,093
Property held for resale	1,527,843	2,357,076
Public housing program	52,590,048	51,898,594
Rural and native housing program	27,722,576	17,112,721
	$107,121,904	$100,038,021

Schedule 7 — Mortgages and advances Province of New Brunswick

	1983	1982
Co-operative housing program	$ 7,404,634	$ 8,831,100
Interest reduction loans	362,018	321,762
Land assembly projects	10,235,775	9,831,242
Property held for resale	1,531,663	1,614,110
Public housing program	7,972,015	8,501,186
Rural and native housing program	11,016,812	9,425,792
Small loans program	42,095,928	38,821,178
Other	6,238,478	(1,731)
	$ 86,857,323	$ 77,344,639

Schedule 8 — Administration

	1983	1982
Advertising expense	$ 54,413	$ 13,013
Amortization — assets under capital lease	11,574	—
— other assets	87,701	—
Contributions — research and housing conference	9,729	6,867
Conventions, seminars and staff training	39,908	21,985
Computer rental and related expenses	229,196	87,726
Depreciation — automobiles	130,679	114,258
— buildings, equipment and furniture	88,015	67,099
— washers and dryers	—	31,614
Directors' fees and expenses	13,352	9,671
Employee benefits	307,663	237,347
Interest and bank charges	7,288	4,945
Interest expense — rural and native housing program	118,409	—
— graduated payment mortgage program	—	97,675
— lease obligation	49,985	1,017
Losses — co-operative housing program	209,066	63,779
— demonstration housing program	210,230	—
— graduated payment mortgage program	209,774	13,872
— land assembly projects	167,750	—
— settlement on contractor claim	—	35,974
— small loans program	100,012	4,693
Maintenance and repairs	53,324	70,844
Moving expenses	2,443	18,278
Office rental and related expenses	236,661	159,270
Operating expenses — demonstration housing program	67,668	11,971
— rural and native housing units	321,224	108,190
Postage and office machine expenses	195,730	80,874
Printing, stationery and supplies	228,616	120,668
Professional fees	102,733	60,720
Salaries expense	3,066,888	2,462,742
Telephone expense	160,467	98,340
Travel expense	258,329	213,985
Miscellaneous expense	73,961	48,067
	$6,812,788	$4,265,484

Schedule 9 — Contributions, grants and subsidies

	1983	1982
Assisted home-ownership program grants	$ 5,422	$ 12,427
Co-operative housing program subsidies	257,067	240,733
Emergency repair program	757,960	—
Home conservation grants	799,000	950,500
Mortgage assistance plan/home-ownership promotion program	1,212,183	—
Neighbourhood improvement program grants	266,000	300,000
Rent supplement program subsidies	509,935	482,020
Rural and native housing program subsidies (Note 4)	1,496,368	235,832
Young married couple grants — Kouchibouguac	11,600	11,600
	$5,315,535	$2,242,112

Schedule 10 — Portion of operating losses on Provincial housing projects

	1983	1982
Region 1 — Fredericton	$ 672,942	$ 571,661
Region 2 — Campbellton	495,786	509,181
Region 3 — Bathurst	904,239	810,401
Region 4 — Chatham	639,909	530,536
Region 5 — Moncton	1,257,681	1,011,709
Region 6 — Edmundston	471,012	446,438
Region 7 — Saint John	787,826	768,895
Region 8 — Woodstock	165,352	141,706
Lease designated projects	443,382	439,225
	$5,838,129	$5,229,752

New Brunswick Housing Corporation

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS 31 MARCH 1983

1. Description of programs

(a) Rural and native housing program — a home-ownership program for low-income families in sparsely populated areas. Mortgage payments are based on family income, with capital funding and operating subsidies shared 75% by the Federal and 25% by the Provincial governments.

(b) Co-operative housing program — a home-ownership program featuring the participation by groups of families in the construction of their own homes. Program costs are shared 75% to 25% between the Federal and Provincial governments, respectively.

(c) Small loans program — a program designed to assist low-income families with the construction and/or repair of single family homes. Subsidies, in the form of reduced interest rates, and capital funding for the program are provided by the Provincial government.

(d) Public housing program — a program providing subsidized rental accommodations to low-income families and senior citizens. Rental payments are based on the monthly family income. Operating costs are shared equally and capital funding is provided in a 90% to 10% ratio from the Federal and Provincial governments respectively.

(e) Land assembly projects — a land "bank" program involving the purchase of blocks of land for future residential development. Funding for these investments is provided primarily by the Provincial government; however, some projects are funded in ratios of 90% to 10% and 75% to 25% between the Federal and Provincial governments, respectively.

2. Summary of significant accounting policies

(a) Property held for resale

All costs relating to housing units which have been repossessed by the Corporation through the Co-operative Housing, Small Loans, Rural and Native Housing and Graduated Payment Mortgage Programs are included in property held for resale. No provision for losses is established for these properties.

(b) Investment in projects

Land assembly and public housing projects are recorded in the Corporation's accounts on a cost basis. No provision for losses is established for these investments. The cost of public housing projects is being amortized over approximately a 50 year period.

(c) Depreciation

Depreciation on fixed assets, as detailed in Schedule 4, is taken at the following rates:

Buildings	10% straight line
Furniture and equipment (25% for microfiche equipment)	10% straight line
Automobiles	30% straight line
Washers, dryers and other	20% straight line

(d) Other assets

Disbursements for consultant fees and computer software are considered as deferred development costs and are classified as Other assets in the financial statements. These costs are being amortized in a manner consistent with that of the computer leases as described in Note 5.

(e) Self-insurance

The Corporation maintains a policy of self-insurance on its small loans and public housing programs. At 31 March 1983 the fund balances were $923,843 and $192,625 respectively.

(f) Interest revenue

The Corporation records as revenue only that portion of earned interest which is applicable to the capital funding provided for the Corporation's programs by the Provincial government, as outlined in Note 1.

(g) Operating losses on housing projects

The Corporation records in its statement of revenue and ependiture its portion of the operating losses on housing projects for the year ending 31 December prior to the Corporation's year end. The Corporation's portion of net expenditures on housing projects for the quarter ending 31 March is recorded in these financial statements as prepaid expenditures.

3. Comparative balances

Comparative balances for 1982 have been reclassified where necessary to conform with the 1983 presentation.

4. Loans and mortgages receivable — Rural and native housing program

During the year ended 31 March 1983, the Corporation retroactively set up mortgages for approximately 450 rural and native housing units. Although these units were completed in previous years, mortgages were never established and the occupants remained as tenants of the Corporation.

The effect of this action is that $1,060,789 in interest revenue and $868,632 in subsidies that would ordinarily have been recorded in previous years, are included in the statement of revenue and expenditure for the current year.

5. Assets under capital lease

The Corporation entered into several additional lease agreements during the 1982-83 fiscal year in conjunction with the installation of a new computer system. These leases are being amortized over an 86 month period (the average life of the leases) commencing as the system becomes operational. For the year ended 31 March 1983, the equivalent of two months amortization expense was recorded in the accounts of the Corporation.

6. Lease obligation

The following is a schedule of future minimum lease payments under capital leases, the last of which expires 31 May 1990.

Fiscal year	Lease Payment
1984	$123,402
1985	123,402
1986	123,402
1987	123,402
1988	123,402
1989	110,760
1990	62,476
1991	5,495
Total minimum lease payments	795,741
Less: Amount representing interest	326,262
Balance of lease obligation	$469,479

7. Interest settlement

It is the practice of the Corporation to charge interest to Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), and to be charged interest by CMHC, in respect of transfers of funds between the two corporations relative to the various programs administered through the Corporation. In the statement of revenue and expenditure such ongoing interest charges are included as interest revenue and administration expenditure, respectively.

During the years ended 31 March 1982 and 1983 the Corporation received interest assessments from CMHC. This interest related to the late remittance to CMHC of their portion of revenue collected under the Co-operative housing program between 1975 and 31 March 1982.

Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

Rapport Annuel 1982-1983

Conseil d'administration

M. E. Campbell
Président

M. K. C. Scott
Vice-président

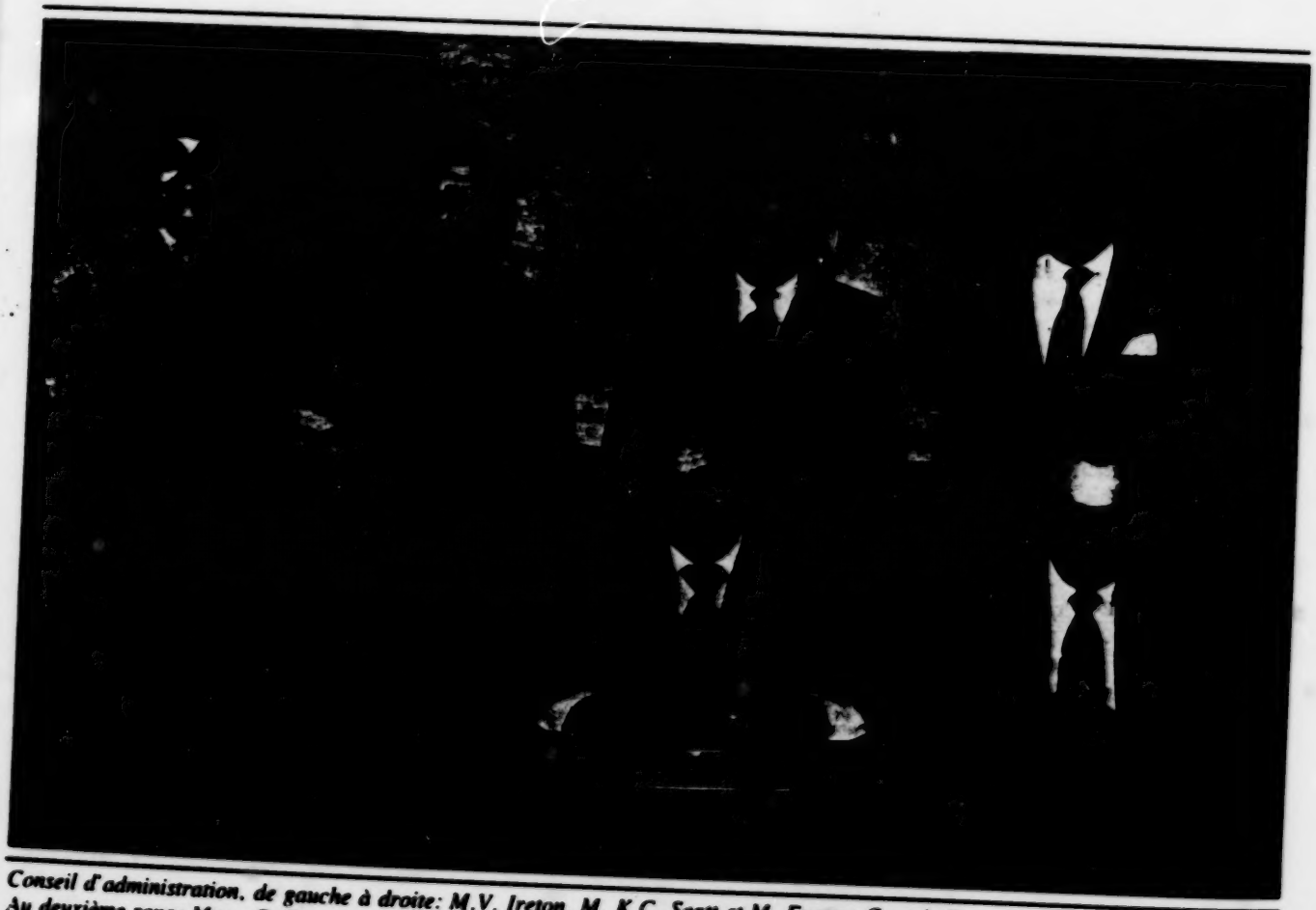
Mme. G. Bergeron

M. A. Harquail

M. V. Ireton

Mme. R. Murray

M. G. Ring



Conseil d'administration, de gauche à droite: M.V. Ireton, M. K.C. Scott et M. Eugene Campbell. Au deuxième rang: Mme. G. Bergeron, Mme. R. Murray, M. G. Ring et M. A. Harquail.

Office of the President
New Brunswick
Housing Corporation

Bureau au Président
Société d'habitation du
Nouveau-Brunswick

le 1 décembre 1983

L'honorable John B. M. Baxter, c.r.
Ministre des Finances et
Ministre responsable pour la
Société d'habitation du Nouveau-Brunswick
Province du Nouveau-Brunswick
Fredericton, Nouveau-Brunswick

Monsieur le Ministre,

Au nom du conseil d'administration, j'ai l'honneur de vous soumettre le seizième rapport annuel et les états financiers de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick close le 31 mars 1983.

Veuillez agréer, Monsieur le Ministre, l'expression de mes sentiments respectueux.

R. S. MacLaggan

le président
R. S. MacLaggan

Message du président

R. S. MacLaggan

Les travaux de construction du secteur résidentiel sont demeurés pratiquement au point mort pendant les six premiers mois de l'année financière 1982-1983. Les taux d'intérêt hypothécaires fixés par les établissements de prêts se situaient entre 18 et 19 pour 100 jusqu'en septembre et octobre lorsque les taux ont alors commencé à baisser. A cette date, toutefois, la période de construction de pointe était déjà terminée et, quoique la baisse des taux d'intérêt ait stimulé certaines activités, le secteur provincial de l'habitation a dû attendre le retour de la saison plus chaude pour connaître des perspectives d'avenir plus optimistes.

Les investisseurs et les consommateurs manifestaient de la prudence face à la baisse des taux d'intérêt, se demandant si les taux allaient demeurer à la baisse ou s'ils allaient de nouveau atteindre des niveaux extrêmement élevés. Des programmes gouvernementaux ont été présentés tard dans l'automne et au début de l'hiver en vue de stimuler la partie de l'industrie que constitue le patrimoine immobilier.

En janvier, de nombreux clients qui attendaient que la situation économique soit plus favorable pour construire une nouvelle demeure, étaient prêts à envisager un projet de construction résidentielle. Les taux d'intérêt moins élevés furent le principal facteur qui a suscité cet accroissement de l'intérêt dans de nouvelles unités d'habitations. Le Programme provincial d'encouragement à l'acquisition d'une propriété, auquel venait s'ajouter le Programme canadien d'encouragement à l'accession à la propriété, ont assuré tout stimulant supplémentaire nécessaire pour en arriver à cette décision. Le nombre de mises en chantier pour la période allant de janvier à mars 1983 a atteint le niveau le plus élevé enregistré depuis sept ans.

Au milieu de l'exercise financier, le gouvernement s'en est remis à la population pour lui confier un autre mandat de quatre ans lui permettant de poursuivre la mise en oeuvre de ses programmes et politiques. Les questions et les préoccupations relatives à l'habitation ont joué un rôle important dans le débat électoral.

Reporté au pouvoir, le gouvernement a demandé à la Société de travailler davantage à l'élaboration et à la réalisation d'un certain nombre de projets de nouvelles constructions. Ces projets visaient principalement à atténuer les répercussions de la récession, qui s'évissait alors, sur le secteur de la construction résidentielle, sur le patrimoine immobilier et, tout particulièrement, sur les besoins en logement des familles et des personnes à faible revenu.

Au cours de la période de six semaines allant du début de novembre à la mi-décembre, le personnel de la Société a mis au point deux nouveaux programmes d'aide hypothécaire. Le Programme d'aide hypothécaire vise à fournir une aide financière aux propriétaires de maisons qui, lorsqu'ils renouvèlent leur prêt hypothécaire, se trouvent dans une situation difficile en raison des taux d'intérêt élevés. D'autre part, le Programme d'encouragement à l'acquisition d'une propriété est conçu pour amoindrir les effets néfastes des taux d'intérêt élevés sur les activités de nouvelles constructions résidentielles et sur l'achat d'une première maison.

Le personnel de la Société a également été chargé d'examiner le programme d'aide au logement, tel qu'il existait alors, en vue de chercher à ramener à 60 ans l'âge minimal pour avoir droit aux prestations accordées dans le cadre du Programme de subventions au loyer pour personnes âgées, et à élaborer un nouveau programme d'aide à l'intention des locataires adultes souffrant d'un handicap physique ou mental.

En outre, le personnel de la Société devait enquêter et faire rapport sur la possibilité de présenter, en faveur de tous les propriétaires de maison du Nouveau-Brunswick, un programme d'assurance hypothécaire financé par le gouvernement. Cette proposition prévoyait un montant d'assurance contre une perte de revenu soudaine et imprévue qui mettrait le propriétaire de maison dans une situation de graves difficultés financières pour ce qui est de ses obligations hypothécaires.

Au cours de l'année dernière également, le gros des efforts déployés dans le domaine de l'habitation est passé du secteur des nouvelles constructions à celui de la rénovation et de la remise à neuf du stock immobilier déjà existant. La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a donné un appui considérable au secteur de la remise à neuf grâce à son Programme de prêts pour l'amélioration de l'habitat, au Programme conjoint d'aide à la remise en état des logements, au Programme d'aide à la remise en état et au Programme de réparations d'urgence. Pendant la dernière année financière, la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick a consacré plus de 13 millions de dollars aux activités de remise à neuf des logements.

A la fin de l'année financière, le secteur de l'habitation espérait le retour à un niveau d'activités plus stable et à des perspectives d'avenir plus prometteuses. Le personnel de la Société a cependant prévenu les représentants de l'industrie de ne pas s'attendre à un boom de l'ampleur connue au début et au milieu des années 70. La Société estime que la forte demande de travaux de construction dans le secteur résidentiel est attribuable au refoulement considérable de la demande qui s'était effectué au cours de la période de 1980 à 1982, lorsque les taux d'intérêt étaient élevés, et que l'importance de ces activités ne se maintiendrait pas à moyen ou à long terme. La fin de l'année financière a donc suscité une exubérance tempérée de circonspection chez tous les intéressés du domaine de la construction résidentielle — le gouvernement, l'industrie et les consommateurs qui sont demeurés dans l'attente de voir ce que leur réservaient les douze mois suivants.

Aide hypothécaire

Programme d'aide hypothécaire Programme d'encouragement a l'acquisition d'une propriété

Afin d'aider à contrebalancer la baisse des activités du domaine de l'habitation ainsi que les répercussions des taux d'intérêt élevés, le gouvernement du Nouveau-Brunswick a annoncé, à l'automne de 1982, le lancement de deux programmes d'aide hypothécaire.

LE PROGRAMME D'AIDE HYPOTHÉCAIRE est conçu pour aider les propriétaires de maisons à effectuer leurs paiements hypothécaires accrus, suite au renouvellement de leur prêt hypothécaire, pendant les périodes où les taux d'intérêt étaient exceptionnellement élevés.

Présentation du premier chèque à M. et Mme. James Parr de Fredericton dans le cadre du Programme d'aide hypothécaire remis par l'honorable John B. M. Baxter, c.r., Ministre responsable pour la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick.

PROGRAMME D'AIDE HYPOTHÉCAIRE POUR 1982-1983

Le programme d'aide hypothécaire
Le programme d'encouragement a l'acquisition d'une propriété

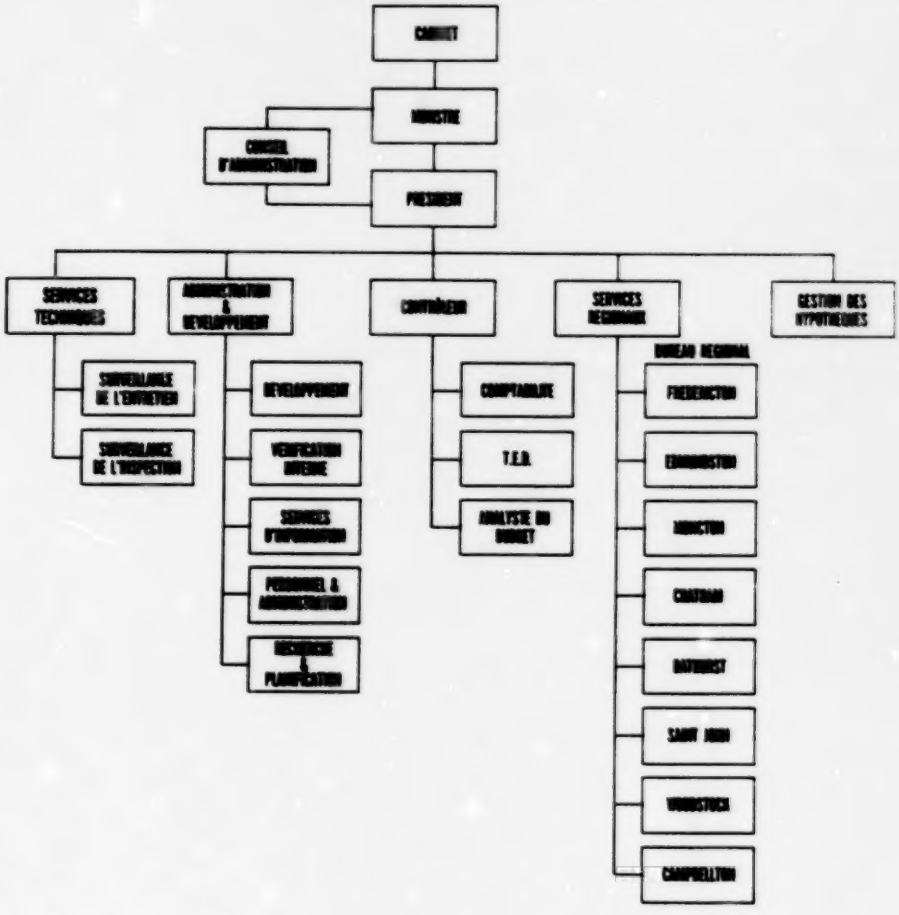
NOM DU COMTE	NBRE DE CLIENTS DU P.A.H.	MONTANT MOYEN DE L'AIDE ACCORDÉE	TOTAL DES MONTANTS D'AIDE ACCORDÉS	NBRE DE CLIENTS DU P.E.A.P.	MONTANT MOYEN DE L'AIDE ACCORDÉE	TOTAL DES MONTANTS D'AIDE ACCORDÉS	GRAND TOTAL P.A.H. / P.E.A.P.
Albert	497	25.64	$ 63,363.23	58	30.92	$ 7,391.96	$ 70,755.19
Carleton	166	21.11	21,121.08	19	26.83	2,416.25	23,537.33
Charlotte	130	24.10	16,534.18	38	24.48	4,838.63	21,372.81
Gloucester	927	22.57	118,292.69	105	25.22	13,385.90	131,678.59
Kent	239	18.59	30,401.55	37	22.63	4,713.04	35,114.59
Kings	826	28.41	105,485.37	137	29.68	17,473.06	122,958.43
Madawaska	669	21.78	85,291.04	62	28.57	7,894.30	93,185.34
Northumberland	362	21.26	46,082.35	47	20.30	3,981.76	52,064.11
Queens	42	22.02	5,333.61	6	20.31	630.37	5,963.98
Restigouche	435	20.89	55,469.49	36	24.29	4,585.33	60,054.82
Saint-Jean	903	26.65	115,299.20	180	26.18	22,972.71	138,271.91
Sunbury	240	27.24	30,508.22	34	27.10	4,322.52	34,830.74
Victoria	199	20.89	25,281.29	22	17.74	2,796.22	28,077.51
Westmorland	1,382	24.98	176,422.32	214	27.08	27,429.03	203,852.15
York	1,346	28.05	171,835.42	146	29.05	18,630.08	190,465.50
	8,363		$1,066,721.04	1,141		$145,461.96	$1,212,183.00

LE PROGRAMME D'ENCOURAGEMENT A L'ACQUISITION D'UNE PROPRIÉTÉ est offert pour aider les personnes seules et les familles à faire l'acquisition d'une nouvelle ou d'une première maison en périodes de taux d'intérêt extrêmement élevés, et afin de stimuler l'industrie de la construction résidentielle.

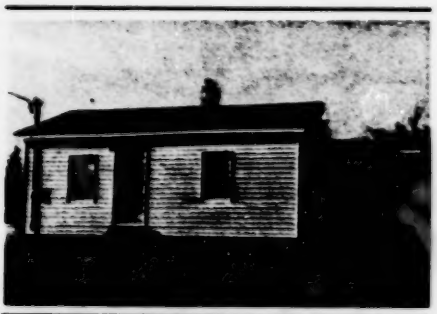
Les prestations des programmes sont accordées sous forme d'aide financière représentant une réduction de 2 pour 100, pendant douze mois, du taux d'intérêt hypothécaire des candidats ayant contracté un prêt comportant un taux d'intérêt de 14 pour 100 ou plus. Les personnes détenant une hypothèque dont le taux d'intérêt était inférieur à 14 pour 100 peuvent obtenir une aide équivalente à la réduction du taux d'intérêt à 12 pour 100.

Les deux programmes sont entrés en vigueur le 1er décembre 1982, et un personnel comptant 21 personnes a été affecté à leur administration. L'aide financière accordée aux propriétaires de maisons est rétroactive au mois de septembre 1982. A la fin de l'année financière, 9 504 clients actifs ont reçu au total 1 212 183 $.

Tableau de l'Organization



Programme d'emprunt de petites sommes



La rénovation de cette maison, située à Minto, a été rendu possible grâce au programme de prêts d'amélioration de maison géré par la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick.

Au cours de l'année écoulée, une forte proportion des familles à faible revenu de la province a bénéficié d'une aide financière qui leur était accordée afin d'améliorer leur situation quant au logement.

Pendant l'année financière terminée le 31 mars 1983, mille cinq cent cinq (1505) prêts ont été consentis dans le cadre des divers programmes d'amélioration et de remise en état de maisons, offerts par la Société. En outre, pendant cette même période, trois cents (300) prêts destinés à de nouvelles constructions ont été approuvés. Cent soixante-sept (167) subventions, dont le total se chiffre à 295 200 $, ont été approuvées en vertu de l'entente auxiliaire sur le nord-est pour l'installation de puits et de fosses septiques. De plus, mille cinq cent quatre-vingt dix-huit (1598) résidents de la province ont reçu des subventions pour l'économie domestique d'énergie destinées à de nouveaux propriétaires de maisons.

Le nombre de prêts pour l'amélioration de maisons approuvés en 1982-1983 a augmenté de plus de 16% par rapport à l'année précédente. La majeure partie de ces prêts comportaient un prêt-subvention financé par la Société canadienne d'hypothèques et de logement dans le cadre du Programme d'aide à la remise en état des immeubles résidentiels. Au cours de l'année financière, le montant maximal de ce prêt-subvention, calculé en fonction du revenu, est passé de 3750 $ à 5000 $ dans le cas des logements unifamiliaux occupés par le

Cette maison a été construite en vertu du programme de prêts pour construction nouvelle.

propriétaire, et à 6500 $ lorsque les rénovations entreprises étaient destinées à rendre l'unité plus accessible à une personne handicapée.

Le nombre de prêts pour de nouvelles constructions approuvés pendant l'année financière a diminué d'environ 11% par rapport à l'année 1981-1982. Afin que ce programme demeure en vigueur, la Société proposera des modifications aux règlements de sorte à faire augmenter la somme maximale que l'on peut emprunter ainsi que le revenu maximal pour y avoir droit. Ces modifications maintiendront le Programme de prêts destinés à de nouvelles constructions en accord avec la situation économique actuelle.

PORTEFEUILLE HYPOTHÉCAIRE EN MARS 1983

PROGRAMMES HYPOTHÉCAIRES	NBRE D'HYPOTHÈQUES / PRÊTS	VALEUR TOTALE DES ÉLÉMENTS D'ACTIF
Logements coopératifs	855	$ 27,839,119
Prêts hypothécaires à paiement progressif	44	2,003,921
Prêts pour l'amélioration de l'habitat	8,114	18,936,436
Prêts pour la nouvelle construction	2,970	22,954,190
Subventions aux jeunes couples mariés (Projet de Kouchibougouac)	31	205,302
Logement des habitants ruraux et autochtones	1,137	38,747,839
Totaux	13,151	$110,686,807

PRÊTS ET SUBVENTIONS APPROUVÉES DANS CHAQUE COMTÉ POUR L'ANNÉE FINANCIÈRE TERMINÉE LE 31 MARS 1983

COMTÉ	NOUVELLE CONSTRUCTION	AMÉLIORATION DE MAISONS	PAREL / CONJOINT		PAREL / SCHL		SUBVENTION DE $500 AU PROPRIÉTAIRE D'UN LOGEMENT	SUBVENTION DE SAR*	VALEUR TOTALE
			# Subventions	# Emprunts	# Subventions	# Emprunts			
Albert	1	—	43	28	6	1	95	—	$ 302,350
Carleton	32	15	152	104	16	16	96	—	$ 1,608,175
Charlotte	9	6	192	59	15	3	71	9	$ 954,525
Gloucester	43	24	201	97	47	34	253	107	$ 2,099,590
Kent	27	1	108	92	37	9	91	—	$ 1,255,550
Kings	9	5	172	56	13	5	203	—	$ 915,775
Madawaska	33	1	81	49	52	50	60	—	$ 1,270,125
Northumberland	39	40	220	208	83	6	112	23	$ 2,595,625
Queens	5	3	87	49	13	6	18	—	$ 608,125
Restigouche	30	15	86	40	22	15	59	37	$ 1,069,550
Saint-Jean	6	32	22	3	1	—	67	—	$ 316,275
Sunbury	8	8	62	35	1	2	17	—	$ 491,725
Victoria	19	2	163	100	17	13	93	—	$ 1,351,275
Westmorland	23	11	133	101	23	12	175	—	$ 1,342,825
York	16	9	207	120	22	18	188	—	$ 1,662,075
Totaux	300	172	1,929	1,141	368	192	1,598	167	$17,843,565
								Part provinciale	$ 8,462,475
								Part fédérale	$ 9,381,090

*Les subventions de SAR ne sont disponibles que pour les comtés de Gloucester et de Restigouche et pour la municipalité de Alnwick du comté de Northumberland.

Début de construction des résidences "Market Square" pour personnes âgées – mars 1983.

La Société d'habitation du Nouveau-Brunswick administre actuellement un portefeuille comportant 4190 unités d'habitation pour personnes âgées et de logement public familial, dans la province.

La part provinciale du budget de fonctionnement, qui totalisait 11 840 300 $, était de 5 229 752 $ pour l'année dernière et la part fédérale était de 6 610 548 $.

Au cours de l'année 1982-1983, la Société a adjugé des contrats pour la réalisation de deux projets de construction de logements pour personnes âgées, projets prévus antétieurement pour Fredericton et Saint-Jean. Le projet de Saint-Jean comprend 79 unités de logement et fera partie du complexe Market Square dont l'achèvement est prévu l'année prochaine. Les coûts de ces projets sont partagés à 75 pour 100 par le fédéral et à 25 pour 100 par la province.

UNITÉS DE LOGEMENTS PUBLICS SELON LE TYPE ET PAR MUNICIPALITÉ POUR L'ANNÉE FINANCIÈRE TERMINÉE LE 31 MARS 1983

Municipalité	Famille Art. 43 L.N.H.*	Personnes âgées Art. 43 L.N.H.	Féd.-Prov. Art. 40 Familles et personnes âgées	Supplément de loyer pour familles Art. 44 (1) (a) L.N.H.	Unités destinées aux personnes âgée Art. 44 (1) (a) L.N.H.
Bathurst	265	40	—	—	—
Bas-Caraquet	—	10	—	—	—
Bath	—	10	—	—	—
Beresford	—	10	—	—	—
Blackville	—	10	—	—	—
Black's Harbour	—	10	—	—	—
Bouctouche	33	10	—	—	—
Campbellton	171	40	—	—	—
Caraquet	21	20	—	—	—
Centreville	—	10	—	—	—
Chatham	53	46	—	—	—
Chipman	—	10	—	—	—
Clair	—	10	—	—	—
Coverdale	16	—	—	—	—
Dalhousie	18	20	—	—	—
Dieppe	28	10	—	—	—
Doaktown	10	—	—	—	
Dorchester	—	10	—	—	—
Edmundston	99	61	—	—	—
Fredericton	128	145	35	—	—
Gagetown	—	10	—	—	—
Grande-Anse	—	24	—	—	—
Grand-Sault	31	20	—	—	—
Hampton	—	10	—	—	—
Hartland	—	10	—	—	—
Hillsborough	—	10	—	—	—
Jacquet River	—	16	—	—	—
Kedgwick	—	20	—	—	—
Lamèque	—	10	—	—	—
Minto	—	10	—	—	—
Moncton	310	166	103	—	300
Newcastle	44	22	—	—	—
Nackawic	—	10	—	—	—
Néguac	—	10	—	—	—
Norton	—	10	—	—	—
Paquetville	—	10	—	—	—
Perth-Andover	—	10	—	—	—
Petitcodiac	—	10	—	—	—
Petit-Rocher	—	10	—	—	—
Plaster Rock	—	10	—	—	—
Pointe-Verte	—	10	—	—	—
Port Elgin	—	10	—	—	—
Quispamsis	—	20	—	—	—
Riverside-Albert	—	10	—	—	—
Rogersville	—	10	—	—	—
Richibouctо	40	10	—	—	—
Sackville	1	20	—	—	—
Saint Andrews	—	14	—	—	—
Saint-Antoine	—	10	—	—	—
Saint-François	—	10	—	—	—
Saint-Jean	112	333	582	26	—
Saint-Joseph	—	—	—	—	10
Saint-Jacques	—	10	—	—	—
Saint-Léonard	—	20	—	—	—
Saint-Louis	48	10	—	—	—
Salisbury	—	10	—	—	46
Shédiac	—	20	—	—	—
Shippagan	35	10	—	—	—
Sainte-Anne	—	10	—	—	—
St. George	—	10	—	—	—
St. Stephen	—	28	—	—	—
Saint-Quentin	—	18	—	—	—
Sussex	20	30	—	—	—
Tracadie	34	10	—	—	—
Woodstock	—	38	—	—	—
Total (colonne)	1,507	1,581	720	26	356
Total (Articles de la L.N.H.)	3,088		720	382	
TOTAL	4,190				

*Loi nationale sur l'habitation

Programme de subventions au loyer pour personnes âgées

Le Programme de subventions au loyer pour personnes âgées, qui vise à fournir directement un montant en espèces aux personnes âgées à faible revenu et louant un logement privé, est demeuré un domaine de grandes activités pendant l'année financière 1982-1983. Une aide a été fournie en moyenne à 1000 clients par mois (1013 en mars 1983), le total des subventions se chiffrant à 509 935 $. Cela représente un travail considérable s'inscrivant dans le cadre des efforts continus de la Société pour venir en aide aux personnes âgées de la province.

A la fin de l'année financière, l'élargissement éventuel du Programme de subventions au loyer était à l'étude. Cette révision visait à ramener à 60 ans l'âge minimal pour qu'une personne puisse participer au programme, et à élargir celui-ci de façon à y inclure les adultes à faible revenu souffrant d'un handicap physique ou mental.

ACTIVITÉS RÉALISÉES DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE SUBVENTIONS AU LOYER POUR PERSONNES ÂGÉES PENDANT L'ANNÉE FINANCIÈRE TERMINÉE LE 31 MARS 1983

	DONNÉES SUR LES CLIENTS EN DATE DU 31 MARS 1983		ESTIMATION DU TOTAL DES SUPPLÉMENTS VERSÉES POUR CHAQUE COMTÉ PENDANT L'ANNÉE FINANCIÈRE 1982-1983
COMTÉ	NOMBRE TOTAL DE CLIENTS RECONNUS ADMISSIBLES	MONTANT MOYEN DU SUPPLÉMENT	TOTAL DES SUPPLÉMENTS
Albert	17	$57.94	$ 8,668.89
Carleton	39	$44.26	$ 19,377.53
Charlotte	25	$34.24	$ 12,748.37
Gloucester	58	$53.98	$ 29,066.29
Kent	63	$57.14	$ 31,615.97
Kings	25	$39.12	$ 12,748.37
Madawaska	84	$52.62	$ 42,324.60
Northumberland	57	$50.65	$ 28,556.36
Queens	4	$28.25	$ 2,039.74
Restigouche	74	$52.30	$ 37,225.25
Saint-Jean	285	$47.18	$143,291.73
Sunbury	13	$42.31	$ 6,629.15
Victoria	34	$50.62	$ 17,337.79
Westmorland	163	$52.72	$ 82,099.53
York	72	$45.47	$ 36,205.38
Totaux	1,013	$49.51	$509,935.00

La rénovation urbaine

Ville de Saint-Jean — partie nord

La mise en oeuvre de ce projet s'est poursuivie de façon active pendant l'année financière 1982-1983. L'entente sur l'élargissement du programme de rénovation urbaine, signée en octobre 1980, attribuait à la ville la somme supplémentaire de 7,2 millions de dollars, dont les frais étaient partagés à 50 pour 100 par le fédéral, à 20 pour 100 par la province et à 30 pour 100 par la municipalité.

Les services publics et les travaux municipaux (amélioration des rues et allées piétonnières) ont été les principaux éléments mis en place au cours de l'année. Les travaux admissibles comprenaient principalement les rues municipales et la Société en nom collectif a fait l'acquisition de terrains adjacents au terrain de Market Square, afin de pouvoir terminer ces installations avant le 17 mai 1983, date de l'inauguration officielle.

Le terrain sur lequel le projet est construit a été aménagé et préparé en vertu de l'entente initiale de rénovation urbaine dans la partie nord de la ville, et a été soit vendu, soit loué à bail par la Société en nom collectif en vue de la construction du Central Building Complex, de l'hôtel et des trois immeubles d'habitation.

Ce projet de réaménagement urbain est presque achevé. La majeure partie du terrain, d'une superficie d'environ 250 acres, qui avait été aménagé au départ, a servi à la réalisation d'un réseau, nouvellement planifié, de chemins et de rues comprenant des complexes commerciaux, hôteliers, et de bureaux de d'autres types d'installations semblables.

Programme de l'aménagement des terrains

Les activités relatives à la vente de terrains viabilisés ont de nouveau été très ralenties pendant l'année financière 1982-1983. Cela était principalement dû aux taux d'intérêt élevés et à la faible demande de logements qui s'est traduite par une demande très limitée de lots à bâtir à des fins résidentielles pendant la saison de construction de 1982.

La baisse des taux d'intérêt survenue plus tard dans l'année a engendré une augmentation de la demande. Un nouvel élan destiné à réduire l'inventaire de la Société s'est donc amorcé, donnant lieu à une augmentation considérable du chiffre de vente au cours du premier trimestre de 1983.

Grâce à la baisse et à la stabilisation des taux d'intérêt, les perspectives pour l'ensemble de l'industrie de l'habitation semblent plus prometteuses pour les deux prochaines saisons de construction. Vu cette demande accrue de lots de construction, la Société prévoit une grande réduction de son inventaire de lots. Même s'il n'existe aucun projet pour l'élargissement immédiat du Programme de l'aménagement des terrains, la Société travaillera en étroite collaboration avec les municipalités et le secteur privé pour s'assurer qu'une quantité suffisante de terrains viabilisés est disponible dans les municipalités constituées en corporation.

En date du 31 mars 1983, la Société détenait les titres de propriété pour environ 968 lots viabilisés destinés à la construction de maisons unifamiliales et de maisons jumelées, un terrain viabilisé de 44 acres réservé à la construction de projets à utilisations multiples, et 1 740 acres de terrain non aménagé pour une valeur totale de 14 480 184 $.

Programme de démonstration de logements

Au cours de la dernière année financière, la Société a terminé la construction de six unités de logement de démonstration. Les maisons ont été ouvertes au public pendant l'été. Les hôtesses ont expliqué aux visiteurs, au nombre d'environ 4000, les divers systèmes et techniques destinés à faire économiser l'énergie.

La vérification de la consommation énergétique de différentes composantes, de la quantité d'eau et du pourcentage d'humidité des unités a été effectuée pendant les mois d'hiver et se poursuivra pendant au moins une autre saison froide.

La Société d'habitation a également entrepris la réfection de trois unités existantes, achetées au cours de l'année financière précédente. Ces travaux sont maintenant terminés. On a commencé la vérification qui se poursuivra pendant deux saisons de chauffage.

En raison de la situation économique défavorable, les projets de construction prévus pour 1983 ont été annulés.

Photographie aérienne du lotissement "Southwood Park, situé à Fredericton.

Programme de logement des populations rurales et autochtones

Le Programme de logement des populations rurales et autochtones, dont les frais sont partagés à 75 pour 100 par le fédéral et à 25 pour 100 par la province, offre aux résidents ruraux à faible revenu ainsi qu'aux Métis et aux Indiens émancipés la possibilité de devenir propriétaires de maisons.

Cent quatre (104) unités d'habitation destinées aux ruraux et aux autochtones ont été construites au cours de l'année dernière. De ce nombre, vingt-deux (22) ont été attribuées à des clients du ministère des Services sociaux tandis que les quatre-vingt deux (82) autres étaient réparties par l'Association des Métis et des Indiens émancipés du Nouveau-Brunswick. Jusqu'à date le nombre total d'unités construites est de 1137 et les subventions totalisent 1 496 368 $.

PROGRAMME DE LOGEMENT DES POPULATIONS RURALES ET AUTOCHTONES

ANNÉE FINANCIÈRE 1982-1983

COMTÉ	UNITÉS APPROUVÉES	MONTANT SOUSCRIT
Albert	1	$ 54,100
Carleton	22	1,022,400
Charlotte	—	—
Gloucester	8	403,100
Kent	3	136,700
Kings	5	248,500
Madawaska	6	308,100
Northumberland	14	710,100
Queens	3	143,200
Restigouche	19	952,600
Saint-Jean	—	—
Sunbury	9	487,800
Victoria	6	295,300
Westmorland	4	146,300
York	4	194,900
Totaux	104	$5,103,000

Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

États Financiers

Rapport du vérificateur

Le président et le conseil d'administration
Société d'habitation du Nouveau-Brunswick
Fredericton (Nouveau-Brunswick)

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation du Nouveau-Brunswick au 31 mars 1983 ainsi que l'état des revenus et dépenses et l'état de l'évolution de la situation financière de l'année terminé à cette date. Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues et a comporté par conséquent les sondages et autres procédés que j'ai jugés nécessaires dans les circonstances.

À mon avis, ces états financiers présentent fidèlement la situation financière de la Société au 31 mars 1983, ainsi que les résultats de son exploitation et l'évolution de sa situation financière pour l'année terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus et appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

Le vérificateur général,
J. S. Astle, c.a.

Fredericton (Nouveau-Brunswick)
le 29 novembre 1983

BILAN, LE 31 MARS 1983

ACTIF

	1983	1982
Encaisse et dépôts à terme	3 549 524 $	—
Comptes à recevoir (annexe 1)	11 358 831	6 368 152
Dépenses payées d'avance	1 708 095	1 [illegible] 342
Propriétés détenues pour revente	3 059 506	3 971 [illegible]
Prêts et hypothèques à recevoir (annexe 2)	111 589 312	101 744 [illegible]
Investissements dans les projets (annexe 3)	75 042 247	74 722 [illegible]
Actif immobilisé (annexe 4)	825 577	729 725
Actif sous contrat de location (note 5)	486 087	201 [illegible]
Autres éléments d'actif	1 549 673	701 629
Caisse de remises hypothécaires	923 843	827 937
Caisse d'auto-assurance pour les logements publics	192 625	187 178
	210 585 620 $	191 360 319 $

PASSIF

	1983	1982
Découvert en banque	— $	57 [illegible] $
Comptes créditeurs (annexe 5)	14 259 101	11 027 [illegible]
Retenues et dépôts sur les contrats de construction	352 490	1 432 644
Hypothèques et avances:		
Société canadienne d'hypothèques et de logement (annexe 6)	107 121 904	100 038 021
Province du Nouveau-Brunswick (annexe 7)	86 857 323	77 344 639
Obligation sous contrat de location (note 6)	469 479	195 015
Réserve générale	408 855	249 588
Caisse de remises hypothécaires	923 843	827 937
Caisse d'auto-assurance pour logements publics	192 625	187 178
	210 585 620 $	191 360 319 $

Approuvé par le conseil

....., président

....., administrateur

ÉTAT DES REVENUS ET DÉPENSES POUR L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 MARS 1983

	1983	1982
Revenus		
Contribution — province du Nouveau-Brunswick	16 614 155 $	9 000 000 $
Frais d'administration	1 477 539	1 563 076
Revenu d'intérêt (note 4)	5 477 440	2 940 826
Montant remboursé sur les prêts pour allégement d'intérêt	148 071	226 933
Revenus divers	96 407	146 151
Revenu total	23 813 612	13 876 986
Dépenses		
Administration (annexe 8)	6 812 788	4 265 484
Contributions et subventions (annexe 9)	5 315 535	2 242 112
Ajustement d'intérêt (note 7)	80 026	532 899
Part des pertes d'exploitation dans des projets de logements:		
Projets provinciaux (annexe 10)	5 838 129	5 229 752
Projets fédéraux-provinciaux	363 044	227 135
Dépenses totales	18 409 522	12 497 382
Excédent des revenus sur les dépenses	5 404 090	1 379 604
Moins: montant payé ou payable à la province	5 404 090	1 379 604
Revenu net	— $	— $

ÉTAT DE L'ÉVOLUTION DE LA SITUATION FINANCIÈRE POUR L'ANNÉE TERMINÉE LE 31 MARS 1983

	1983	1982
Provenance des fonds		
Opérations courantes —		
Excédent des revenus sur les dépenses	5 404 090 $	1 379 604 $
Ajouter (déduire) les postes hors caisse:		
Dépréciation et amortissement	317 969	212 971
Transfert à la réserve générale — Programme d'amélioration des quartiers	266 000	300 000
Gains sur la vente de biens immobiliers	(14 056)	(45 191)
	5 974 003	1 847 384
Moins: sommes payées ou payables à la province	5 404 090	1 379 604
	569 913	467 780
Diminution des dépenses payées d'avance	—	1 170 989
Diminution des propriétés détenues pour revente	911 680	—
Produits de la vente de biens immobiliers	37 287	67 107
Augmentation des comptes créditeurs	3 231 784	1 284 856
Augmentation des retenues de garantie et des dépôts	—	157 297
Augmentation des hypothèques et des avances		
Société canadienne d'hypothèques et de logement	7 083 883	1 701 338
Province du Nouveau-Brunswick	9 512 684	10 420 355
	21 347 231	15 269 722
Utilisation des fonds		
Augmentation des comptes débiteurs	4 490 679	2 064 227
Augmentation des dépenses payées d'avance	301 753	—
Augmentation des propriétés détenues pour revente	—	2 008 055
Augmentation des prêts et des hypothèques à recevoir	9 844 763	8 666 696
Augmentation des investissements dans les projets	320 132	2 076 807
Acquisition d'immobilisations	1 295 213	963 883
Diminution des prêts à payer	—	3 200 000
Diminution des retenues de garantie et des dépôts	1 080 154	—
Subventions en vertu des programmes de rénovation urbaine et d'amélioration des quartiers	106 733	121 022
	17 439 427	19 100 690
Augmentation (diminution) des fonds au cours de l'année	3 907 804	(3 830 968)
Fonds et dépôts à terme, au début de l'année	(57 980)	3 772 988
Fonds et dépôts à terme, à la fin de l'année	3,849 824 $	(57 980)$

ANNEXES AUX ÉTATS FINANCIERS LE 31 MARS 1983

Annexe 1 — Comptes débiteurs

	1983	1982
Société canadienne d'hypothèques et de logement	11 021 345 $	6 159 313 $
Régies locales d'habitation	143 286	541 054
Ventes de terrains	61 650	62 730
Municipalités	32 900	32 949
Divers	99 650	72 136
	11 358 831 $	6 868 152 $

Annexe 2 — Prêts et hypothèques à recevoir

	1983	1982
Programme de logements coopératifs	27 839 119 $	32 199 512 $
Prêts hypothécaires à paiement progressif	2 003 921	3 056 093
Prêts pour allégement d'intérêt	910 956	1 129 253
Prêts pour l'amélioration de l'habitat	18 936 436	17 966 778
Prêts pour l'accession à la propriété	22 954 190	20 622 052
Programme de logement des populations rurales et autochtones (Note 4)	38 739 388	26 538 513
Programme pour jeunes couples mariés	205 302	232 348
	111 589 312 $	101 744 549 $

Annexe 3 — Investissement dans des projets

	1983	1982
Projets d'aménagement de terrains		
au niveau provincial	13 177 138 $	13 146 543 $
au niveau fédéral-provincial	1 303 046	1 175 792
	14 480 184	14 322 335
Projets achevés		
Projets de logements publics	61 600 533	61 580 453
Moins: amortissements accumulé	1 379 005	1 180 673
	60 221 528	60 399 780
Projets en chantier		
Projets de logements publics	340 535	—
	75 042 247 $	74 722 115 $

Annexe 4 — Biens immobiliers

	Coût	Amortissement accumulé	1983 Valeur comptable nette	1982 Valeur comptable nette
Bâtiments	183 520 $	39 910 $	143 610 $	101 302 $
Mobilier et équipement	659 346	295 875	363 471	319 307
Voitures	480 500	265 855	214 645	262 450
Laveuses, sécheuses et autres	207 410	103 559	103 851	46 666
	1 530 776 $	705 199 $	825 577 $	729 725 $

Annexe 5 — Comptes créditeurs

	1983	1982
Société canadienne d'hypothèques et de logement	1 830 791 $	1 417 126 $
Province du Nouveau-Brunswick — actuel	7 624 603	5 336 490
— à long terme	1 954 729	1 954 729
Entrepreneurs	68 684	559 403
Régies locales d'habitation	821 857	790 783
Municipalités	32 050	12 010
Divers	1 926 387	956 776
Revenu total	14 259 101 $	11 027 317 $

Annexe 6 — Hypothèques et avances
Société canadienne d'hypothèques et de logement

	1983	1982
Programme de logements coopératifs	20 434 485 $	23 368 412 $
Prêts pour allégement d'intérêt	602 543	810 125
Projets d'aménagement de terrains	4 244 409	4 491 093
Propriétés détenues pour revente	1 527 843	2 357 076
Programme de logements publics	52 590 048	51 898 594
Programme de logement des populations rurales et autochtones	27 722 576	17 112 721
	107 121 904 $	100 038 021 $

Annexe 7 — Hypothèques et avances
Province du Nouveau-Brunswick

	1983	1982
Programme de logements coopératifs	7 404 634 $	8 831 100 $
Prêts pour allégement d'intérêt	362 018	321 762
Projets d'aménagement de terrains	10 235 775	9 831 242
Propriétés détenues pour revente	1 531 663	1 614 110
Programme de logements publics	7 972 015	8 501 186
Programme de logement des populations rurales et autochtones	11 016 812	9 425 792
Programme d'emprunt de petites sommes	42 095 928	38 821 178
Autres	6 238 478	(1 731)
	86 857 323 $	77 344 639 $

Annexe 8 — Administration

	1983	1982
Frais de publicité	54 413 $	13 013 $
Amortissement		
— actif sous contrat de location	11 574	—
— autres actifs	87 701	—
Contributions		
— recherches et conférence en matière de logement	9 729	6 867
Congrès, colloques et formation du personnel	39 908	21 985
Location d'ordinateur et dépenses s'y rapportant	229 196	87 726
Amortissement		
— véhicules	130 679	114 258
— bâtiments, mobilier et équipement	88 015	67 099
— laveuses et sécheuses	—	31 614
Traitement et dépenses des directeurs	13 352	9 671
Prestations aux employés	307 663	237 347
Intérêt et frais bancaires	7 288	4 945
Frais d'intérêt		
— programme de logement des populations rurales et autochtones	118 409	—
— programme de prêts hypothécaires à paiement progressif	—	97 675
— obligation sous contrat de location	49 985	1 017
Pertes		
— programme de logements coopératifs	209 066	63 779
— programme de démonstration de logements	210 230	—
— programme de prêts hypothécaires à paiement progressif	209 774	13 872
— projets d'aménagement de terrains	167 750	—
— reglement de la réclamation d'un entrepreneur	—	35 974
— programme d'emprunt de petites sommes	100 012	4 693
Entretien et réparations	53 324	70 844
Frais de déménagement	2 443	18 278
Loyer de bureaux et depenses connexes	236 661	159 270
Frais de fonctionnement		
— programme de démonstration de logements	67 668	11 971
— unites de logement pour les populations rurales et autochtones	321 224	108 190
Frais postaux et de machines à affranchir de bureaux	195 730	80 874
Impression, papeterie et fournitures	228 616	120 668
Services professionnels	102 733	60 720
Traitements	3 066 888	2 462 742
Frais de téléphone	160 467	98 340
Frais de deplacement	258 329	213 985
Frais divers	73 961	48 067
	6 812 788 $	4 265 484 $

Annexe 9 — Contributions et subventions

	1983	1982
Subventions pour le programme ayant pour but de faciliter l'acquisition d'une maison	5 422 $	12 427 $
Subventions pour le programme de logements coopératifs	257 067	240 733
Programme de réparations urgentes	757 960	—
Subventions pour la conservation domestique d'énergie	799 000	959 500
Programme d'aide hypothécaire programme d'encouragement à l'acquisition d'une propriété	1 212 183	—
Subventions pour le programme d'amélioration des quartiers	266 000	300 000
Subventions pour le programme de subventions au loyer	509 935	482 020
Subventions pour le programme de logement pour les ruraux et autochtones (Note 4)	1 496 368	235 832
Subventions aux jeunes couples mariés — Kouchibougouac	11 600	11 600
	5 315 535 $	2 242 112 $

Annexe 10 — Pertes d'exploitation découlant de projets de logements provincial

	1983	1982
Région 1 — Fredericton	672 942 $	571 661 $
Région 2 — Campbellton	495 786	509 181
Région 3 — Bathurst	904 239	810 401
Région 4 — Chatham	639 909	530 536
Région 5 — Moncton	1 257 681	1 011 709
Région 6 — Edmundston	471 012	446 438
Région 7 — Saint-Jean	787 826	768 895
Région 8 — Woodstock	165 352	141 706
Projets de bail désigné	443 382	439 225
	5 838 129 $	5 229 752 $

Société d'habitation du Nouveau-Brunswick

NOTES AUX ÉTATS FINANCIERS LE 31 MARS 1983

1. Description des programmes

(a) Programme de logements pour les ruraux et les autochtones — programme favorisant l'accession à la propriété des familles à faible revenu vivant dans des régions qui ont une population clairsemée. Les paiements hypothécaires sont en fonction du revenu familial et les fonds de capital ainsi que les subventions de fonctionnement sont partagés à 75 pour 100 par le fédéral et à 25 pour 100 par le gouvernement provincial.

(b) Programme de logements coopératifs — programme d'encouragement à l'acquisition d'une propriété où des groupes de familles participent conjointement à la construction de leurs propres maisons. Les coûts du programme sont partagés à 75 pour 100 et à 25 pour 100 respectivement par les gouvernements fédéral et provincial.

(c) Programme d'emprunt de petites sommes — programme conçu pour aider les familles à faible revenu à se faire construire ou à réparer des maisons unifamiliales. Les subventions, sous forme de taux d'intérêt réduits, et les fonds de capital accordés dans le cadre du programme sont fournis par le gouvernement provincial.

(d) Programme de logements publics — programme fournissant des logements locatifs subventionnés aux familles à faible revenu et aux personnes âgées. Les loyers à payer sont basés sur le revenu familial mensuel. Les frais de fonctionnement sont partagés à part égale tandis que les fonds de capital sont fournis à 90 pour 100 et à 10 pour 100 respectivement par les gouvernements fédéral et provincial.

(e) Projets d'aménagement de terrains — programme de "banque" de terrains consistant à acheter des blocs de terrain à des fins d'aménagement résidentiel futur. Le financement de ces investissements sont assurés principalement par le gouvernement provincial; cependant, certains projets sont financés dans un rapport de 90 à 10 pour 100 et de 75 à 25 pour 100 respectivement par les gouvernements fédéral et provincial.

2. Sommaire des politiques de comptabilité pertinentes

(a) Propriétés détenues pour revente

Tous les coûts relatifs aux unités de logement qui ont été reprises en possession par la Société dans le cadre des programmes de logements coopératifs, d'emprunt de petites sommes, de logement pour les ruraux et les autochtones et de prêts hypothécaires à paiement progressif, sont compris dans les propriétés détenues pour revente. Aucune provision pour pertes n'a été établie relativement à ces propriétés.

(b) Investissements dans les projets

Les projets d'aménagement de terrains et de logements publics sont enregistrés dans les dossiers de la Société aux coûts encourus. Aucune provision pour pertes n'est établie relativement à ces investissements. Le coût des projets de logements publics est amorti sur une période d'environ 50 années.

(c) Amortissement

L'amortissement des biens immobiliers énumérés à l'annexe 4 se fait aux taux suivants:

Bâtiments	10 % constant
Mobilier et équipement	
(25 % pour équipement de microfiches)	10 % constant
Voitures	30 % constant
Laveuses, sécheuses et autres	20 % constant

(d) Autres éléments d'actif

Les sorties de fonds pour payer les coûts des experts-conseils et le logiciel informatique sont considérées comme des coûts de développement reportés et sont classées au titre d'autres éléments d'actif dans les états financiers. Ces coûts sont amortis d'une manière qui est conforme à celle s'appliquant aux baux d'ordinateur décrite dans la Note 5.

(e) Auto-assurance

La Société conserve une politique d'auto-assurance pour ses programmes d'emprunt de petites sommes et de logements publics. En date du 31 mars 1983, les soldes de fonds étaient de 923 843 $ et de 192 625 $ respectivement.

(f) Revenu provenant des intérêts

La Société n'enregistre à titre de revenu que la partie des intérêts créditeurs s'appliquant aux fonds de capital fournis par le gouvernement provincial pour la réalisation des programmes de la Société, tel qu'indiqué dans la Note 1.

(g) Pertes d'exploitation découlant des projets de logement

La Société enregistre dans ses états des revenus et des dépenses sa partie des pertes d'exploitation découlant des projets de logement pour l'année se terminant le 31 décembre qui précède la fin de l'exercice financier de la Société. La partie, de la Société, des dépenses nettes découlant des projets de logement pour le trimestre se terminant le 31 mars est enregistrée dans ces états financiers à titre de dépenses payées d'avance.

3. Données comparatives

Les données comparatives de 1982 ont été reclassifiées dans les cas où il le fallait se conformer à la présentation de 1983.

4. Prêts et hypothèques à recevoir — programme de logements pour ruraux et autochtones

Au cours de l'année terminée le 31 mars 1983, la Société a établi des hypothèques rétroactivement pour environ 450 unités de logement pour ruraux et autochtones. Même si ces unités avaient été achevées au cours des années précédentes, des hypothèques n'avaient jamais été établies et les occupants demeuraient des locataires de la Société. Cette mesure a eu pour effet d'inclure dans les états financiers des revenus et des dépenses pour l'année en cours, 1 060 789 $ en intérêts créditeurs et 868 632 $ en subventions qui normalement auraient été enregistrés au cours des années précédentes, comme intérêts créditeurs et comme subventions.

5. Actif sous contrat de location

La Société a conclu plusieurs ententes de location supplémentaires au cours de l'année financière 1982-1983, ententes relatives à l'installation d'un nouveau système informatique. Ces baux sont amortis sur une période de 86 mois (la durée moyenne des baux) qui commencera en même temps que le fonctionnement du système. Pendant l'année terminée le 31 mars 1983, des dépenses d'amortissement représentant une période de deux mois ont été enregistrées dans les comptes de la Société.

6. Obligation sous contrat de location

Voici le barème des paiements locatifs minimums et futurs en vertu de l'obligation sous contrat de location. Le dernier de ces baux expire le 31 mai 1990.

Année financière	Paiement de location
1984	123 402 $
1985	123 402
1986	123 402
1987	123 402
1988	110 760
1989	62 476
1990	5 495
1991	
Montant total des paiements de location	795 741
Moins: les intérêts	326 262
Solde de l'obligation sous contrat de location	469 479 $

7. Règlement d'intérêts

La S.H.N.-B. facture habituellement des intérêts à la Société canadienne d'hypothèques et de logement et vice-versa relativement aux transferts de fonds entre les deux sociétés dans le cadre des divers programmes dirigés par la Société. Dans l'état des résultats, de telles facturations d'intérêts courants sont comprises sous la forme respective de revenus d'intérêts et de dépenses d'administration.

Au cours des années qui ont pris fin les 31 mars 1982 et 1983, la Société a reçu des évaluations d'intérêts de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Ces intérêts portaient sur le paiement effectué en retard à la Société canadienne d'hypothèques et de logement, de la partie des revenus qui revenaient à celle-ci dans le cadre du Programme de logements coopératifs entre 1975 et le 31 mars 1982.

POOR

QUALITY

ORIGINAL